PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

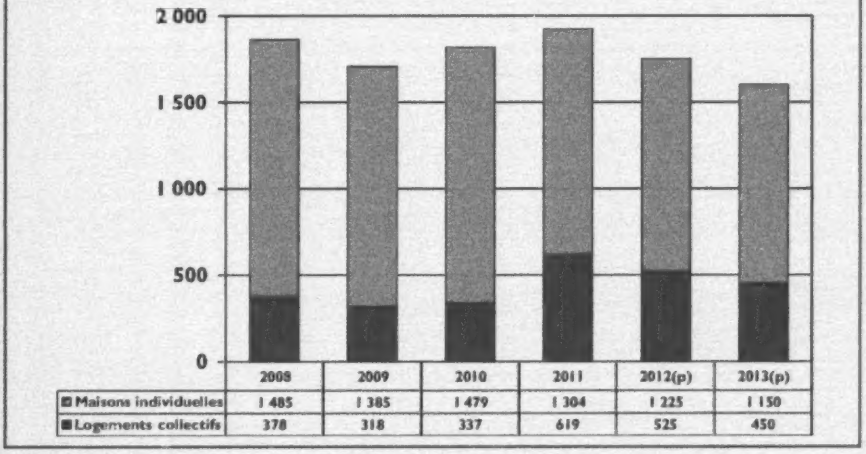
Date de diffusion : printemps 2012

Perspectives de stabilité pour le marché de l'habitation

La croissance de la population, du revenu et de l'emploi soutiendra le marché local de l'habitation jusqu'à la fin de l'année et en 2013. Toutefois, le prix des logements et les stocks actuels d'habitations neuves et existantes devraient en modérer l'activité au cours de la période visée par les prévisions. On estime que les bonnes perspectives économiques de la région de St. John's favoriseront une relative stabilité du marché de l'habitation en 2012 et 2013.

Figure 1

Baisse des mises en chantier d'habitations
Région de St. John's



	2008	2009	2010	2011	2012(p)	2013(p)
Maisons individuelles	1 485	1 385	1 479	1 304	1 225	1 150
Logements collectifs	378	318	337	619	525	450

Source : SCHL

Table des matières

1 Perspectives de stabilité pour le marché de l'habitation

2 Survol de l'économie

2. Taux hypothécaires

2 Repli des ventes MLS®

3 Ralentissement modéré de la construction résidentielle

3 Résultats contrastés dans le segment des collectifs

3 Le taux d'inoccupation va rester bas

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Survol de l'économie

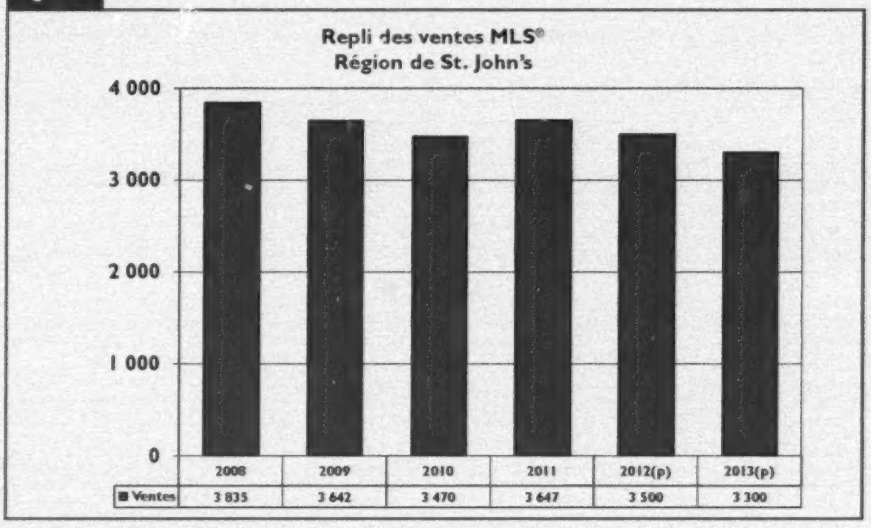
On s'attend à une expansion de l'économie provinciale en 2012 grâce aux gains appréciables réalisés au chapitre de l'emploi à temps plein et à l'augmentation des dépenses de consommation, notamment dans le secteur de l'automobile. Ces facteurs, conjugués à la forte hausse du revenu, confortent les bonnes perspectives économiques globales pour la période visée par les prévisions.

La mise en œuvre de nouveaux projets énergétiques et miniers ainsi que l'accroissement de la production minière demeureront des moteurs déterminants de l'expansion économique. Le recul prévu du taux de croissance en 2012 tient à la baisse temporaire de la production pétrolière résultant du rééquipement de plateformes de forage et des mesures prises par la province pour équilibrer le budget du présent exercice financier. La reprise modérée de la croissance en 2013 sera consécutive à une nouvelle hausse des dépenses liées aux secteurs de l'énergie et des mines. On s'attend à ce que le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador augmente de 1,5 % en 2012 et de 1,8 % en 2013.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Figure 2



Sources : ACI, SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble(ACI)
Nota : Pour la région de l'Est (St. John's), les données du MLS® ne sont pas disponibles pour les années civiles antérieures à celle de 2008.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Repli des ventes MLS®

Les ventes MLS® de logements existants devraient diminuer dans la région de St. John's cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, elles se chiffreront à 3 500 en 2012, comparativement à 3 647 en 2011. Elles reculeront de nouveau en 2013 pour s'établir à 3 300. Comme les logements neufs représentaient 28 % des ventes MLS® réalisées en 2011, celles-ci continueront d'être soutenues par le dynamisme de la construction résidentielle au cours de la période visée par les prévisions.

La hausse de 7,0 % du prix MLS® moyen en 2011 s'explique en partie par le nombre accru de mises en chantier et la plus forte proportion de ventes de grands logements chers. On s'attend à un fléchissement modéré de la demande durant la période visée par les prévisions, mais les ventes MLS® devraient rester relativement vigoureuses malgré les baisses prévues. Comme seulement 13 % des propriétés inscrites se sont vendues depuis le début de 2012, la conjoncture du marché de la revente s'est avérée difficile pour certains vendeurs. Le stock de logements a aussi grossi l'an dernier, de sorte que les acheteurs jouissent d'un vaste choix dans la plupart des secteurs.

Durant le premier trimestre de 2012, les habitations inscrites sont restées sur le marché, en moyenne, pendant 73 jours et le prix moyen a continué de monter, les offres atteignant environ 98 % du prix demandé. Dans

la région de St. John's, on a dénombré 1 664 nouvelles inscriptions durant les trois premiers mois de 2012, comparativement à 1 518 un an plus tôt. Les inscriptions courantes, pour leur part, se sont chiffrées en moyenne à 1 622 par mois, contre 1 516 un an auparavant. Le rapport ventes-inscriptions courantes indique que 13 % des logements inscrits se sont vendus pendant le trimestre, comparativement à 13,4 % pendant les trois mois correspondants de 2011.

Comme l'offre est plus abondante sur le marché local de la revente et la demande, moins intense, on s'attend à ce que la progression des prix soit inférieure à 10 % en 2012 et 2013. Après avoir connu de très fortes hausses ces dernières années, le prix MLS® moyen devrait s'établir à 280 000 $ cette année et dépasser ainsi d'environ 4 % la moyenne de 2011 (268 608 $). En 2013, il connaîtra une faible croissance d'environ 2 % et atteindra 285 000 $. Les acheteurs passant à une habitation d'un cran supérieur préfèrent en général les maisons de deux étages, une tendance qui continuera de soutenir les prix dans ce segment pendant la période visée par les prévisions ; les maisons de plain-pied, les maisons en rangée et les jumelés demeureront toutefois attrayants pour les accédants à la propriété.

Ralentissement modéré de la construction résidentielle

La récente prospérité de la région de St. John's a favorisé l'achat d'habitations haut de gamme, ce qui a également eu une incidence sur les prix du neuf. Même si l'on prévoit que la construction résidentielle ralentira modérément en 2012 et 2013, par rapport à l'an passé, elle continuera d'être soutenue par la vigueur de l'économie locale. En conséquence, la croissance des prix sur le marché du neuf devrait être nettement inférieure à 10 % d'ici la fin de l'année et l'an prochain. À la fin de 2012, une maison individuelle neuve se vendra en moyenne autour de 360 000 $, comparativement à 351 305 $ en 2011. En 2013, le prix moyen devrait monter à 365 000 $, alors que la demande de logements neufs devrait fléchir. Compte tenu du repli de la construction résidentielle au cours de la période visée par les prévisions, le nombre total de maisons individuelles mises en chantier dans la région de St. John's devrait diminuer de 6 % cette année et s'établir à 1 225, puis fléchir encore de 9 % en 2013, pour se situer à 1 150.

Résultats contrastés dans le segment des collectifs

La demande grandissante de la part des aînés et le resserrement du marché locatif entraîneront un accroissement de la construction de logements collectifs durant la période visée par les prévisions. On prévoit qu'il s'en commencera 525 cette année, contre 450 en 2013. Vu les prix élevés sur le marché du neuf, les maisons individuelles neuves avec appartement au sous-sol resteront populaires, car il y aura des acheteurs qui voudront certainement avoir la possibilité de louer un logement pour réduire leurs charges de remboursement hypothécaire.

Le marché local des copropriétés de prix moyen se développe plus lentement que prévu, mais le vieillissement rapide de la population continuera de stimuler la demande de copropriétés à St. John's. Les propriétaires qui veulent acquérir un logement plus petit espèrent acheter une copropriété sans contracter un nouvel emprunt hypothécaire. Or le renchérissement récent des logements en copropriété a rendu cet espoir difficile à réaliser. On s'attend donc à ce que la production de copropriétés de prix moyen (coûtant moins de 350 000 $) s'accélère pendant la période visée par les prévisions. Malgré la forte hausse du prix des habitations observée dans ce marché dernièrement, la demande de maisons en rangée et de jumelés demeure limitée parce que les acheteurs choisissent plutôt des maisons individuelles comportant un logement accessoire.

Selon les prévisions, le nombre total des habitations mises en chantier atteindra 1 750 à la fin de l'année dans la région de St. John's, comparativement à 1 923 en 2011. En 2013, il devrait s'établir à 1 600.

Le taux d'inoccupation va rester bas

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation demeurera bas cette année et en 2013. L'accroissement de l'activité économique aura encore un effet positif sur l'immigration dans la région de St. John's de jeunes travailleurs (25-34 ans) en provenance d'autres parties de la province et de l'étranger. En outre, le prix actuel des habitations limitera le nombre de locataires qui accéderont à la propriété. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront aussi d'attirer à St. John's des étudiants de la région et de l'extérieur, lesquels y louent habituellement un logement. On s'attend à des investissements dans la construction d'immeubles d'appartements, ce qui entraînera petit à petit un accroissement de l'offre dans ce segment cette année et l'an prochain, de manière à répondre à la demande prévue. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles

d'au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les habitations avec un logement accessoire) devrait se situer autour de 1,5 % en 2012 et 2013. Le taux d'inoccupation demeurant bas, la demande continuera de faire monter les prix de location : le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait monter à 825 $ en 2012, puis à 850 $ en 2013.

Résumé des prévisions
RMR de St. John's
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3,642	3,470	3,647	3,500	-4.0	3,300	-5.7
Nouvelles inscriptions MLS®	5,799	6,332	7,073	7,250	2.5	7,300	0.7
Prix MLS® moyen ($)	218,862	251,191	268,608	280,000	4.2	285,000	1.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,385	1,479	1,304	1,225	-6.1	1,150	-6.1
Logements collectifs	318	337	619	525	-15.2	450	-14.3
Tous types de logement confondus	1,703	1,816	1,923	1,750	-9.0	1,600	-8.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	281,803	325,436	351,305	360,000	2.5	365,000	1.4
Prix médian ($)							
Logements individuels	260,000	299,904	321,450	329,600	2.5	334,300	1.4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	11.5	5.9	4.0	2.0	-	1.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.9	1.1	1.3	1.5	-	1.5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	677	725	771	825	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.02	3.49	3.52	3.37	-	3.78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.63	5.61	5.37	5.26	-	5.37	-
Nombre annuel d'emplois	98,600	100,900	105,400	108,500	2.9	111,500	2.8
Croissance de l'emploi (%)	0.0	2.3	4.5	2.9	-	2.8	-
Taux de chômage (%)	8.3	7.7	6.6	7.0	-	7.2	-
Migration nette	2,277	2,719	1,694	1,800	6.3	1,900	5.6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

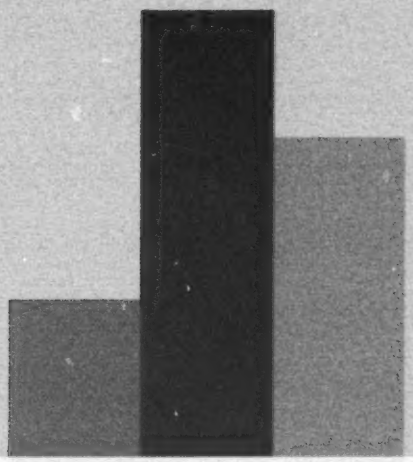
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64273_2012_B01